

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 168.557 van 6 maart 2007
in de zaak A. 84.466/X-8991.**

In zake : Paul LAMIN,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. STIJNS,
kantoor houdende te 3001 LEUVEN (HEVERLEE),
Philipssite 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat S. VAN GEETERUYEN,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Leopold II-laan 180.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Paul LAMIN op 31 mei 1999 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 22 april 1999 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, houdende verwerping van zijn beroep tegen het besluit van 20 augustus 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij de bouwvergunning werd geweigerd voor de regularisatie van het aanleggen van een parkeerplaats aan de Diestsestraat 178 te Leuven, op percelen kadastraal bekend onder sectie B, nrs. 47/l, 178/a en 178/b;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 14 januari 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 5 december 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 januari 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. LIEKENDAEL, die loco advocaat J. STIJNS verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat S. BUTENAERTS, die loco advocaat S. VAN GEETERUYEN verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden weergegeven:

1.1. De verzoeker en zijn echtgenote verkrijgen op 18 mei 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een bouwvergunning om aan de Diestsestraat te Leuven een gebouw op te richten met twee winkelruimten en zes woongelegenheden.

De goedgekeurde plannen voorzien dat achter het gebouw een parkeerruimte wordt gecreëerd met in totaal 9 parkeerplaatsen, uit te voeren in grastegels en te beplanten met vijf hoogstammige bomen en bodembedekker.

In de vergunningsvoorwaarden wordt opgelegd de zone in te richten als “groene parkeerruimte” en minimaal 8 parkeerplaatsen te voorzien, en deze te realiseren conform het belastingsreglement van de stad Leuven op het ontbreken van parkeerplaatsen.

1.2. In april 1997 wordt door de stadsdiensten vastgesteld dat de parking en groenaanleg niet uitgevoerd werden zoals vergund.

De verzoeker suggereert daarop, gezien de aanleg van grastegels niet mogelijk zou zijn, hoogstammige bomen te voorzien in grote houten plantenbakken.

Het stadsbestuur dringt vervolgens erop aan de parkeerplaatsen uit te voeren, en voor eventuele aanpassingen t.o.v. het goedgekeurde bouwplan desgevallend een aangepaste aanvraag in te dienen.

1.3. De verzoeker en zijn echtgenote dienen eind december 1997, samen met de n.v. Finelta (die mede-eigenaar is), bij het stadsbestuur van Leuven een aangepaste bouwaanvraag in voor de parkeerruimte.

De plannen voorzien nu acht afgebakende parkeerplaatsen, en drie plantenbakken waarin o.a. hoogstammige bomen zouden komen.

1.4. Met een besluit van 19 februari 1998 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de vergunning, overwegende dat het ontwerp niet meer beantwoordt aan hetgeen in 1995 vergund werd, en stellende dat er “geen sprake (meer is) van een groene parkeerruimte”, gezien “alleen 3 plantenbakken (worden) voorzien”.

1.5. De verzoeker tekent op 7 april 1998 tegen dit weigeringsbesluit beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

Met een besluit van 20 augustus 1998 verwerpt de bestendige deputatie dit beroep. In het besluit wordt overwogen dat in de plantenbakken vijf haagbeuken zouden komen die “als geleide bomen tegen de omliggende muren kunnen groeien” en dat verder nog klimop, sneeuwbes en vlinderstruik zijn voorzien, hetgeen als totaalconcept “helemaal niet hetzelfde aspect heeft als de eerder vergunde inrichting”, en wordt besloten dat het ontwerp dan ook niet kadert binnen de beleidsdoelstelling volgens dewelke “het behoud en het voorzien van groen ter bevordering van de leefbaarheid een belangrijke factor betekent in de inrichting van het stadsweefsel”.

1.6. Met een aangetekend schrijven van 7 september 1998 dient de verzoeker beroep in tegen deze beslissing bij de bevoegde Vlaamse minister.

1.7. Bij het bestreden ministerieel besluit van 22 april 1999 wordt dit beroep verworpen, en wordt de vergunning geweigerd om de volgende motieven:

“Overwegende dat appellant een aanvraag doet voor het inrichten van een parkeerplaats achter een winkel- en appartementsgebouw; dat op 18 mei 1995 een bouwvergunning werd verleend voor de aanleg van negen parkeerplaatsen op grasdallen, met een oppervlakte van circa 112 m²; dat de tussenliggende ruimte in klinkers was voorzien en bijkomend naast de normale manoeuvreerruimte, 3 stroken met bodembedekkers; dat tevens 5 vrijstaande bomen tussen de 6 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het terrein zouden geplaatst worden; dat appellant aanhaalt dat het technisch niet mogelijk is om de geplande werken uit te voeren daar de ondergrond van betrokken perceel bestaat uit een dikke laag puin; dat voorliggende aanvraag een alternatieve oplossing is voor de oorspronkelijk vergunde parkeerplaats;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/ of esthetische waarde; dat overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in die gebieden de wijziging van de bestaande toestand aan bijzondere voorwaarden wordt onderworpen, gegrond op de wenselijkheid van het behoud ervan;

Overwegende dat het terrein in kwestie niet gesitueerd is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

Overwegende dat uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat de ruimte volledig is afgewerkt met klinkers; dat er 8 parkeerstroken zijn voorzien; dat er drie plantenbakken van respectievelijk 1,20 m bij 0,60 m, 1,50 m bij 1,00 m en 4,70 m bij 0,50 m, alle met een hoogte van 0,54 m; dat 5 haagbeuken in deze plantenbakken voorzien zijn, ter vervanging van de oorspronkelijk voorziene bomen; dat in de bakken tevens klimop, althaeastruik, sneeuwbes en vlinderstruik zullen geplant worden; dat bij het voorafgaand overleg met ROHM Vlaams Brabant, met betrekking tot de bouwvergunning van het hoofdgebouw uitdrukkelijk werd gesteld dat slechts een parking kon aanvaard worden als het binnengebied een stedenbouwkundige meerwaarde zou krijgen, een verhard plein met hoogstammen waardoor een “groene” parkeerzone werd voorzien; dat in de bouwvergunning de dato 18 mei 1995 eveneens duidelijk vermeld staat : ‘...De beschikbare open ruimte wordt ingericht als groene parkeerruimte, met de nodige hoogstammen...’; - dat voorgelegde aanvraag een totale oppervlakte van slechts 4,57 m² aan groenaanleg voorziet, waar er oorspronkelijk 112 m² aan grasdallen en 3 stroken bodembedekkers en muurbegroeiing werd vergund; dat de gevraagde aanleg van een dergelijke binnenruimte als parkeerzone, die in dit dicht stadswefsel hier overwegend ingericht is als tuinzone, stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en de plaatselijke aanleg niet ten goede zal komen;

Overwegende dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier wordt verworpen”;

2. Ten gronde

2.1.1.1. Overwegende dat het **eerste middel** is afgeleid uit de schending van “het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel”; dat het als volgt wordt ontwikkeld in het **verzoekschrift**:

“Het spreekt voor zich dat de motivering van een beslissing deugdelijk en begrijpelijk moet zijn en dat zij aanvaardbaar moet zijn met het oog op het recht, op de feiten en op het beleid.

(...)

De vaststelling van de feiten moet derhalve juist en volledig zijn (...).

De Raad van State aarzelt niet om de materiële juistheid van de ingeroepen feiten te verifiëren. Hij neemt daarvoor toevlucht tot expertises, getuigenverhoor, onderzoek (...).

In een zaak betreffende het statuut van het wetenschappelijk personeel van de R.U.G., heeft uw Raad gewezen op het belang van het zorgvuldig afwegen van de onderscheiden belangen (...).

Voorafgaandelijk dient vastgesteld dat verzoekende partij zich op alle administratieve niveaus heeft verantwoord omtrent de redenen waarom de parkeergelegenheden anders dienden te worden aangelegd, dan oorspronkelijk voorzien in de bouwvergunning dd. 18.5.1995.

In zijn schrijven van 7 juli 1997 aan het Schepencollege, heeft de Heer LAMIN gewezen op diverse problemen.

Ten eerste brachten de wintermaanden een gevoelige vertraging in de aanleg teweeg.

Bepaalde plantensoorten, en meer bepaald bomen, kunnen niet zonder risico's op elk moment van het jaar worden aangeplant.

In de mate dat de aanleg van de parkeergelegenheden uiteraard gelijktijdig met de aanplantingen diende te gebeuren, bestaat er een redelijke verantwoording voor mogelijke vertragingen in de ene of de andere aanleg.

Ten tweede bracht nader onderzoek van de bestaande bodemtoestand van de parking aan het licht dat er een laag van 0,5 m tot 1 m puin aanwezig was. Deze puinlaag bestaat uit beton en ander bouwafval, waarmee de ondergrond werd volgestort en gestabiliseerd om de torenkraan te kunnen installeren en er bouwmaterialen op te slaan, om de bouw van het cinemacomplex "SUPERCITY" mogelijk te maken.

Het is na het ontdekken van de puinlaag, dat een regeling tussen de vorige eigenaar en de oprichters van het cinemacomplex aan het licht kwam, nopens het gebruik van het perceel voor de plaatsing van de kraan en dat duidelijk werd dat de aanleg voor problemen zou zorgen.

Verzoeker wilde hiermee aantonen dat in de puinlaag geen bomen konden worden aangeplant, dat er geen grote verwachtingen konden worden gesteld nopens een gelijkmatige grasgroei in de dalen en dat naar een andere oplossing moest worden uitgekeken.

Gelet op het geldende belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen -en de daarmee samenhangende dreiging van een nakende tweede vaststelling daarvan- en op de kwaliteit van de ondergrond, hadden cliënten geen andere keuze dan het minimum aantal parkeerplaatsen aan te leggen, met binnen dat reglementair kader een zo groot mogelijk aandeel groen.

In het andere geval, zou verzoeker een belasting worden opgelegd van 250.000 Fr. per ontbrekende parkeerplaats.

De hoogstammen moesten dan echter wel in grote plantenbakken worden geplant, doch de vaststelling dat deze bakken plaats innemen leidde tot het

noodzakelijke gevolg dat ze niet op de plaats van de voorheen geplande hoogstammen aan de linker kant van de koerruimte tussen de daar voorziene 6 parkeerplaatsen konden worden geïnstalleerd.

Hierdoor konden nog slechts drie plantenbakken worden geplaatst en dan nog zo dicht mogelijk bij de perceelsgrenzen.

De Minister heeft er genoeg mee genomen te verwijzen naar het evident verschil tussen de twee vergunningsaanvragen en heeft daaruit afgeleid dat ‘de gevraagde aanleg van een dergelijke binnenruimte als parkeerzone, die in dit dicht stadswefsel hier overwegend is ingericht is als tuinzone, stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en de plaatselijke aanleg niet ten goede zal komen’ en niet voor vergunning-vatbaar is.

Op zich is deze motivering op grond van de plaatselijke aanleg begrijpelijk en in abstracto rechtens aanvaardbaar -zelfs al kan dan nog sterk getwijfeld worden aan het veronderstelde ingericht zijn als tuinzone van het plaatselijk heel dichte stadswefsel-.

Deze motivering ontbreekt het echter realiteitszin, want ze vindt geen enkele steun in de feiten: er blijkt niet uit de motivering dat de Minister de door verzoekende partij beschreven -onbetwistbare- problematiek ook maar heeft geapprecieerd, of er rekening mee gehouden, laat staan de juistheid ervan heeft ontkend (om alzo tot het tegendeel te kunnen besluiten)!

Deze problematiek betreft de onverenigbaarheid van de oorspronkelijke beplanting met de ondergrond, enerzijds, en het parkeerreglement, anderzijds, zodat men zich vooreerst kan afvragen wat de Minister ertoe gebracht heeft om het onverenigbare verenigbaar te maken en bijgevolg van verzoekende partij het onmogelijke te gaan vereisen.

Het beste bewijs van de juistheid van de stelling van verzoekende partij schuilt dan ook in de Ministeriële Beslissing zelf: de problematiek van de onverenigbaarheid zal gewoon terugkomen, indien de werken op de door de oorspronkelijke bouwvergunning worden uitgevoerd.

Geen zinnig mens zou dus tot dergelijke uitvoering overgaan of kunnen overgaan. Het attest van de tuinarchitect spreekt voor zich. (redelijkheids-beginsel).

Men kan derhalve niet volhouden dat de Minister -net zomin als de Bestendige Deputatie of het College van Burgemeester en Schepenen- zijn beslissing heeft gesteund op motieven -waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is (...).

Men vraagt zich tegelijkertijd af wat dan wel een feitelijk gegrond en redelijk motief is geweest dat de Minister ertoe heeft gebracht om de argumentatie van verzoekende partij terzijde te schuiven ...

Ten overvloede, indien men zou aannemen dat het schrijven van de Schepenen van Ruimtelijke Ordening van de Stad LEUVEN dd. 7 augustus 1997 een uiting is van of een beeld geeft van een redelijk beleid, dan dient men aan te nemen dat dat beleid een totale ommezwaai heeft gemaakt en had deze verandering gemotiveerd eten zijn (wat niet gedaan werd)”;

2.1.1.2. Overwegende dat de verwerende partij hierop repliceert in haar **memorie van antwoord**:

“Verzoeker meent dat de hierboven genoemde beginselen geschonden zijn omdat de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met het feit dat er tijdens de wintermaanden vertraging is opgelopen en dat de bestaande toestand, het voor handen zijn van een puinlaag, de aanleg van hoogstammen en andere groenaanleg in de weg zou staan.

Verweerster ziet de relevantie niet in van de argumenten van verzoeker.

Het feit dat de aanleg van planten en bomen tijdens de wintermaanden vertraging heeft opgelopen, heeft uiteraard geen enkel verband met het aanvragen van een regularisatievergunning nadat is vastgesteld dat verzoeker bij het aanleggen van een parking is afgeweken van zijn oorspronkelijk verkregen bouwvergunning.

Een dergelijk argument kan hooguit uitstaans hebben met de uitvoering door verzoeker van zijn eerste verkregen bouwvergunning maar heeft niets te maken met het al dan niet verkrijgen van een regularisatievergunning.

Bovendien dient voor ogen te worden gehouden dat de aanleg van een parking reeds meer dan twee jaar (en dus ook twee winters) was vergund vooraleer verzoeker een regularisatieaanvraag heeft ingediend en met het argument ten berde is gekomen dat de verkregen vergunning niet tijdig kon uitgevoerd worden wegens de koude wintermaanden.

Ook het argument van verzoeker dat verweerster geen rekening heeft gehouden met het feit dat de kwetsieuze ondergrond is bedekt met een laag puin, is zonder relevantie.

Ook dit argument heeft immers hooguit betrekking op de eerder verkregen bouwvergunning, waartegen door verzoeker nooit beroep is aangetekend.

Er dient in concreto te worden nagegaan of verweerster, evenals het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven en de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, wel degelijk de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht hebben geschonden.

In casu heeft de bestreden beslissing moeten vaststellen dat verzoeker reeds een vergunning had verkregen doch onder welbepaalde voorwaarden opdat de te vergunnen bouwwerken, inclusief parkings, verenigbaar zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg.

Zodoende diende verzoeker te voorzien in 112 m² groenaanleg, bestaande uit ondermeer hoogstammige bomen.

Deze bouwvergunning is nooit aangevochten geworden door verzoeker.

Wanneer verweerster vaststelt dat deze voorwaarden in 1995 werden opgelegd precies met het oog op het aanleggen van een groene parkeerzone en dat enkel op die manier de goede ruimtelijke ordening zou gevrijwaard worden, en wanneer verweerster nadien dient vast te stellen dat van de voorziene 112 m² groen nog slechts 4, 57 m² groen overblijft, heeft zij dan te kort geschoten wanneer zij motiveert dat het voorzien van 4, 57 m² groen niet volstaat om de goede ruimtelijke ordening te vrijwaren?

Verzoeker lijkt te vergeten dat de grieven die hij opwerpt en die van praktische aard zijn en te maken hebben met een door hem ingeroepen verschoning waarom hij niet heeft gebouwd conform de verkregen bouwvergunning, niet van stedenbouwkundige aard zijn.

Wanneer verzoeker vaststelt dat er zich een puinlaag bevindt op de parking, dan dient hij maar de puinlaag te verwijderen zodat de oorspronkelijke bouwvergunning kan gerespecteerd worden.

Bovendien is het niet de verantwoordelijkheid van verweerster doch wel van de bouwheer-verzoeker en zijn architect dat de ondergrond geschikt is voor de uitvoering van de vergunning die werd verkregen!

Zo niet, dan diende verzoeker bij het verkrijgen van de bouwvergunning maar in beroep te gaan bij de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant. Zulks heeft hij evenwel niet gedaan.

Verweerster stelt evenwel vast dat zij om stedenbouwkundige redenen en om redenen van de goede ruimtelijke ordening tot haar weigeringsbeslissing is gekomen en dat zij bijgevolg geenszins te kort is geschoten in haar motiveringsplicht”;

2.1.1.3. Overwegende dat de verzoeker in zijn memorie van weder-
antwoord dupliceert:

“Met de vertraging in de aanleg, wil verzoekster enkel de context situeren waarin de nieuwe vergunning werd aangevraagd en daarmee de redenen waarom die op zich deed wachten.

Belangrijker is de aanwezigheid van de laag puin en beton, die laattijdig werd ontdekt, na de uitvoering van de werken aan het gebouw, de bevoegde overheid hiervan op de hoogte (werd) gebracht en deze overheid geenszins de mogelijkheid van een andere uitvoeringswijze uitsloot, mits uiteraard een vergunningsaanvraag daartoe werd ingediend.

Verweester ziet blijkbaar toch wel de relevantie van deze argumenten in, aangezien zij op pag. 6 van haar memorie (van antwoord) zelf aangeeft dat wanneer de burger de werken niet uitvoert conform de vergunningsbeslissing, ‘van hem mag verwacht worden dat hij desgevallend een regularisatie aanvraagt (..)’.

Zo ook in casu. Het is dan ook totaal onbegrijpelijk waarom zij dan op pag. 6 van haar memorie aan verzoekende partij verwijt geen beroep te hebben ingediend.

Zij moet verzoekende partij geen woorden in de mond leggen die zij nooit gezegd heeft. Het is nooit de bedoeling van verzoekende partij geweest de overeenstemming van de eerste vergunning met de goede ruimtelijke ordening in twijfel te trekken. Zij wordt gewoonweg geconfronteerd met de onmogelijkheid, behoudens enorme, exorbitante kosten -dit is blijkbaar de bedoeling van verwerende partij- de werken overeenkomstig deze vergunning uit te voeren.

Indien dan de Minister volstaat met de vergunningsaanvraag (en het beroep) enkel te meten aan de motieven van de eerste vergunning, heeft de overheid het probleem niet begrepen of wenst zij problemen ter wereld te brengen...

De minister schiet dan inderdaad tekort, indien hij 112 m² vergelijkt met 4,57 m²; dit zou neerkomen op het resultaat dat een pas aangeplant bos reeds dezelfde meerwaarde biedt als een bos dat kaprijp is. Hij beoordeelt de groenvoorziening, doch laat deze buiten beschouwing, om het enkel te hebben over oppervlaktes...”;

2.1.2.1. Overwegende dat de minister de vergunning heeft geweigerd, in hoofdzaak omdat de aanvraag ten opzichte van de eerder vergunde inrichting van de open ruimte een stedenbouwkundige minderwaarde vertegenwoordigt, met zowel kwantitatief als kwalitatief minder groen, zodat “de gevraagde aanleg van een dergelijke binnenruimte als parkeerzone, die in dit dicht stadswefsel hier overwegend ingericht is als tuinzone, stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en de plaatselijke aanleg niet ten goede zal komen”;

2.1.2.2. Overwegende dat de minister, oordelend over een administratief beroep ingediend volgens de in de stedenbouwregelgeving georganiseerde beroepsprocedure, als orgaan van het actief bestuur niet gehouden is alle door de aanvrager aangevoerde argumenten stuk voor stuk en in detail te beantwoorden; dat het, mede gelet op het devolutieve karakter van het beroep, volstaat dat hij de

redenen te kennen geeft die de genomen beslissing verantwoorden; dat, toegepast op onderhavige zaak, dit impliceert dat het volstaat dat afdoende motieven van goede ruimtelijke ordening aan de grondslag liggen van de genomen beslissing, en dat deze motieven ook op een voor de verzoekende partij begrijpelijke wijze blijken uit de formele motivering van de bestreden weigeringsbeslissing;

2.1.2.3. Overwegende dat de verzoeker in de ontwikkeling van het middel zelf toegeeft dat de motivering van het bestreden besluit “op grond van de plaatselijke aanleg begrijpelijk en in abstracto rechtens aanvaardbaar” is; dat, zoals de verwerende partij in de memorie van antwoord terecht opmerkt, het feit dat de verzoekende partij de parkeerruimte reeds volledig anders heeft uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund, met als gevolg dat zowat de volledige oppervlakte uitgevoerd werd in klinkers en er geen plaats meer is voor de grastegels, de te planten hoogstammen en de hoeken waar bodembedekkers dienden te komen, niet betekent dat de vergunningverlenende overheid zich dient te schikken in de feitelijke, onvergunde toestand waarvan de regularisatie wordt beoogd; dat, bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag de vergunningverlenende overheid zich immers niet mag laten leiden of beïnvloeden door het gewicht van de voldongen feiten;

2.1.2.4. Overwegende dat de verzoeker bovendien de aangevoerde “problemen” grotendeels aan zichzelf te wijten heeft, door ervoor te opteren om, omwille van financiële redenen, niet onmiddellijk de aanwezige laag puin te ruimen, doch in de plaats daarvan de zone bijna volledig en zonder vergunning met klinkers te verharderen, zich aldus zelf blootstellend aan het risico dat deze illegale werken mogelijks minstens deels terug tenietgedaan zouden moeten worden; dat de verzoeker, ook in zijn laatste memorie, derhalve niet vermag te stellen dat de verwerende partij had moeten rekening houden met het aanwezige puin; dat hij bovendien ten tijde van het indienen van zijn oorspronkelijke aanvraag op de hoogte behoorde te zijn van de toestand van het bouwterrein, en tegen de door het schepencollege opgelegde voorwaarden beroep had kunnen aantekenen;

2.1.2.5. Overwegende dat het middel ongegrond is;

2.2.1.1. Overwegende dat het **tweede middel** is afgeleid uit de schending van “de redelijkheids- en evenredigheidsnorm” ; dat het als volgt wordt ontwikkeld in het **verzoekschrift**:

“Hoe groot de beoordelings- en beleidsvrijheid ook moge zijn, de beslissingen van administratieve overheden dienen de toets aan de norm van de redelijkheid te doorstaan. (...) Wanneer bij het toetsen vastgesteld wordt dat geen redelijk denkende overheidspersoon tot zo'n beslissing kon komen, wordt de beslissing vernietigd.

(...)

Verzoekende partij heeft hoger reeds gewezen op de problematiek van de onverenigbaarheid.

Het attest van de tuinarchitect spreekt voor zich.

Geen zinnig mens zou dus tot dergelijke uitvoering overgaan of kunnen overgaan, tenware men zou speculeren op de onuitvoerbaarheid van de werken in het kader van de oorspronkelijke bouwvergunning, wat enkel ten goede kan komen aan de Stadskas die bij de vaststelling daarvan, immers ook haar oog zal laten vallen op de niet-uitvoering van de parkeerplaatsen die ermee samenhangt en aldus de belasting van 250.000 Fr. zal kunnen heffen per ontbrekende parkeerplaats... Verzoekende partij is aldus de speelbal die tussen verschillende overheden wordt gespeeld. (sic)

De Minister verwacht blijkbaar het onderste uit de kan en schendt aldus ook het redelijkheids- en proportionaliteitsbeginsel: niemand kan tot het onmogelijke gehouden worden!

De BATNEC-regel (best available technologies non-implying exaggerated costs), zoals ondermeer toegepast in het milieurecht, levert per analogie een maat op die de overheid in acht dient te nemen bij het opleggen van bepaalde verplichtingen aan de aanvrager van een vergunning, die zich te goeder trouw opstelt.

Waar de Minister spijtig genoeg niet heeft ingezien dat het afgewezen project van verzoekende partij kan voorzien in een even grote hoeveelheid groen als de bouwvergunning van 1995 (immers, het betreft hoogstam haagbeuken (lat. betula) die -zoals algemeen geweten- door hun groei groot kunnen worden, eist hij voor een op termijn gelijkaardige groenmassa aan verzoekende partij enorm hoge kosten op, die zouden voortspruiten uit het telkenmale afsterven van de bomen die in de steenmassa zouden worden geplant.

Deze vaststelling toont eens te meer aan, dat deze overheden, in de totstandkoming van hun respectieve beslissingen, het zorgvuldigheidsbeginsel met voeten hebben getreden, door geen rekening te hebben willen houden met de dwingende beperkingen die met de feiten gepaard gingen en weinig vrijheid lieten, noch met de koppeling van de aanleg van het groen aan deze van de parkeergelegenheden”;

2.2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij hierop repliceert in haar **memorie van antwoord**:

“Bij de beoordeling betreffende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het begaan van en eventuele schending van het redelijkheidsbeginsel zal Uw Raad zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid, doch zal zij zich beperken tot een marginale toetsing.

De vergunningverlenende overheid zal met andere woorden een onwettigheid begaan indien zij op evidente wijze een onjuist gebruik heeft gemaakt van haar beleidsvrijheid, indien zij kennelijk onredelijk heeft gehandeld.

In casu heeft de bestreden beslissing moeten vaststellen dat verzoeker in het verleden een vergunning heeft verkregen, die definitief is geworden en die is afgeleverd overeenkomstig de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Wanneer verweerster nu moet vaststellen dat verzoeker schromelijk zijn bouwvergunning heeft overtreden, de voorwaarden van een voldoende groen-aanleg aan zijn laars lapt en 30 maal minder groen aanlegt dan dat aan hem was opgelegd in de oorspronkelijke vergunning, dan kan men zich de vraag stellen wie onredelijk is: verzoeker of verweerster.

Maar er is meer. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 18.05.95 reeds van haar bevoegdheden gebruik gemaakt om een bouwvergunning te verlenen van verzoeker mits het opleggen van bepaalde voorwaarden.

Verzoeker heeft zich blijkbaar met de verkregen bouwvergunning kunnen verzoenen en heeft nooit enig beroep aangetekend.

Wanneer nu blijkt dat verzoeker de keuze heeft tussen puin ruimen of een gemeentebelasting te betalen, dient dan de bestreden beslissing de bevoegdheid van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven zoals zij deze heeft genomen op 18.05.95 volledig in de wind te slaan om de grenzen van de redelijkheid in de ogen van verzoeker te respecteren?

Integendeel, van elk redelijk burger mag verwacht worden dat een beslissing die door hem werd gevraagd en verkregen ook wordt uitgevoerd. Wanneer hij zulks niet doet om praktische redenen, dan mag van hem verwacht worden dat hij desgevallend een regularisatie aanvraagt die zo veel mogelijk de oorspronkelijk verkregen bouwvergunning eerbiedigt en benadert, doch niet de vergunningverlenende overheid uitlacht door een regularisatie aan te vragen die in dertigvoud afwijkt van de oorspronkelijk vergunning.

(...)"

2.2.1.3. Overwegende dat de verzoeker in zijn **memorie van weder-
antwoord** dupliceert:

"Verzoekende partij herhaalt dat een onderscheid dient gemaakt tussen de begrippen oppervlakte (i.e. waarop groen zal worden aangeplant) en groenvoorziening (i.e. ontwikkeling, groei en hoogte van het aangeplante groen, het te verwachten volume groen, de kruinen van de bomen, het uiteindelijk uitzicht, ...).

Wie is nu onredelijk: de partij die beweert dat er 30 % minder groen wordt aangelegd, omdat zij de begrippen oppervlakte en groenvoorziening door elkaar haalt, of iemand die zijn best doet om uiteindelijk de groenvoorziening, die had kunnen worden verhoopt a.d.h.v. de oorspronkelijke vergunning zoveel mogelijk te eerbiedigen en te benaderen, zij het met gebruik van een kleinere plantoppervlakte?

Wordt dan de goede ruimtelijke ordening in gedrang gebracht? Neen, hiervan levert verwerende partij nog maar op geen enkel ogenblik het minste bewijs of begin van bewijs, behalve als men het groteske "argument" zou moeten volgen, dat er 30 maal minder groen aanwezig zal zijn.

Doch, zelfs indien men 112 zou delen door 4,57, dan is het resultaat nog maar 24,5 (juister zou nog zijn 90 te delen door 4,57 = 19,7), dit is totaal irrelevant, omdat enkel moet worden nagegaan of de groenvoorziening voldoende is, om de goede ruimtelijke ordening te vrijwaren.

Het ingeroepen nadeel of belang van verzoekende partij is hierdoor juist op zijn plaats. Verwerende partij vereist niet van verzoekende partij (dat zij) de eerste vergunning aanvecht, doch verwacht "dat hij desgevallend een regularisatie aanvraagt (...)" . Is het dan ook niet normaal dat indien de

regularisatie wordt geweigerd, de kwestieuze overheid er zich dient aan te verwachten dat de desbetreffende redelijke burger-aanvrager een belang kan aantonen bij het aanvechten van de weigeringsbeslissing?

Indien verzoekende partij geen nieuwe vergunning wordt toegekend, wil dit zeggen dat zij riskeert strafrechtelijk te worden vervolgd (...), en daarbovenop ofwel onvoldoende parkeergelegenheden over te houden en per ontbrekende parkeerplaats 250.000 Fr. parkeertaks te moeten betalen, indien zij probeert de bomen te plaatsen overeenkomstig het oorspronkelijk plan, ofwel enorme kosten en dagenlange lawaai- en burenhinder tegemoet te gaan om de rotsblok klein te krijgen - met een hand trilboor, want de plaats is onbereikbaar voor een bulldozer.

Verwerende partij maakt waarschijnlijk de vergissing dat zij bij de beoordeling van huidige aanvraag abstractie maakt van de beweegredenen en problemen die aan de basis liggen van deze aanvraag, alsof zij de hoop kan geven en garanderen dat deze problemen die kunnen opduiken na de beroepstermijn enkel kunnen worden opgelost door, na de beroepstermijn, beroep aan te tekenen tegen deze beslissing. Hiermee lijkt een gevaarlijke evolutie ingezet te zijn.

Een marginale toetsing volstaat om aan te nemen dat verwerende partij kennelijk onredelijk heeft gehandeld en enkel nagestreefd heeft dat verzoekende partij in een patstelling geraakt, in plaats van samen met verzoekende partij een praktische en eenvoudige oplossing uit te werken”;

2.2.1.4. Overwegende dat de verzoeker hier in zijn laatste memorie niets aan toevoegt;

2.2.2. Overwegende dat bij de bespreking van het eerste middel reeds werd vastgesteld dat de verzoeker zelf de toestand van zijn terrein moest kennen en desgevallend beroep had moeten aantekenen tegen de door hem beweerde onredelijke voorwaarden; dat het niet van behoorlijk burgerschap getuigt dit niet te doen, en vervolgens die voorwaarden te negeren en onvergunde werken uit te voeren; dat de elementen die de verzoeker aanvoert niet aantonen dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is; dat het middel niet gegrond is;

2.3.1. Overwegende dat het **derde middel** is afgeleid uit de schending van “de rechtszekerheidsnorm”; dat het als volgt wordt ontwikkeld in het **verzoekschrift**:

“Het Hof van Cassatie nam de aansprakelijkheid van de overheid aan m.b.t. het verstrekken van verkeerde, voor belanghebbende professioneel en geldelijk nadelige informatie (Cass. 4 januari 1973, Pas., 1973, I, 434; R.W., 1972-73, 1279).

Het was de Schepen van Ruimtelijke Ordening zelf die in zijn schrijven van 17 november 1997 reeds voorwaardelijk het vooropgestelde project van cliënt goedkeurde.

Idem voor het schrijven van 7 augustus 1997 dat reeds in die richting ging, waar erin werd gesteld dat ‘indien dit (= het aanleggen van de parkeerplaatsen

volgens de goedgekeurde plannen), dient er een aangepaste bouwaanvraag bij ons bestuur ingediend te worden'.(sic)

Wat het stedenbouwkundig attest betreft, dat heeft het enkel over 'de nodige hoogstammen' en 'een aantal hoogstammige bomen'.

Verzoekende partij is voorgegaan op deze verstrekte inlichting bij het indienen van de bouwvergunning.

Hierdoor zijn -trouwens heel redelijke- verwachtingen opgewekt die later niet werden of konden worden gehonoreerd.

Door te oordelen dat het kwestige ontwerp afwijkt van de oorspronkelijk goedgekeurde plannen, schendt de minister eveneens de regel van de gerechtigde verwachting en het continuïteitsbeginsel”;

2.3.2. Overwegende dat de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord en laatste memorie ten onrechte stelt dat het middel, zoals ontwikkeld in het verzoekschrift, inhoudt dat de minister nagelaten heeft te antwoorden op in dit verband door de verzoeker in de vergunningsprocedure geformuleerde argumenten; dat dit een nieuw, niet ontvankelijk middel is, daar het had kunnen ingeroepen worden in het verzoekschrift en niet van openbare orde is;

Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord terecht erop wijst dat de in administratief beroep oordelende overheid niet gebonden is door hetgeen in eerste aanleg werd geoordeeld, en nog veel minder door hetgeen een “Schepen van Ruimtelijke Ordening”, dan nog “voorwaardelijk”, zou hebben beloofd, en evenmin door een schrijven waarin enkel zou gesteld zijn dat “een aangepaste bouwaanvraag bij ons bestuur ingediend (dient) te worden”; dat hetgeen waarop de verzoeker zich beroept trouwens in geen enkel opzicht in rechte de verwachting op het daadwerkelijk verkrijgen van een vergunning kon opwekken; dat het middel ongegrond is;

2.4.1. Overwegende dat het **vierde middel** is afgeleid uit de schending van “het beginsel van gelijkheid ten opzichte van openbare lasten”; dat het als volgt wordt ontwikkeld in het **verzoekschrift**:

“Het gelijkheidsbeginsel vereist geen absolute, feitelijke gelijkheid, maar alleen een juridische gelijkheid, hetgeen erop neerkomt dat allen die zich in dezelfde feitelijke toestand bevinden op dezelfde wijze moeten worden behandeld, en ongelijke toestanden ook ongelijk moeten kunnen behandeld worden.

De grondwettelijke regels van de gelijkheid der Belgen voor de wet en van de niet-discriminatie sluiten niet uit dat een verschil in behandeling volgens bepaalde categorieën van personen zou worden ingesteld, voor zover (voor) het criterium van onderscheid een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

Het bestaan van deze verantwoording moet beoordeeld worden met betrekking tot het doel en de gevolgen van de overwogen maatregel.

Door het verwerpen van de vergunningsaanvraag, stelt de Minister dat enkel de oorspronkelijke bouwvergunning ten uitvoer kan worden gebracht.

Waar de beslissing van de Minister, evenals deze van de andere tussengekomen overheden, terecht is ingegeven door de bezorgdheid om de groenontwikkeling in het stadsweefsel, zijn deze overheden er zich niet van bewust dat waar het opleggen van de groenaanleg een openbare last uitmaakt, de openbare last in onredelijke mate wordt verzwaard, door een zeer kostelijke uitvoering van een in concreto onmogelijke ontwerp op te leggen.

Verzoekende partij heeft reeds duidelijk aangetoond dat de groenmassa niet beoordeeld moet worden bij de aanleg, doch na een zekere groeiperiode.

Het beginsel van de gelijkheid van de burgers t.a.v. de openbare lasten is derhalve geschonden”;

2.4.2. Overwegende dat het middel niet aanduidt ten opzichte van welke andere burger de verzoeker “ten opzichte van openbare lasten” gediscrimineerd zou zijn en deze dit in zijn laatste memorie eigenlijk zelf ook toegeeft; dat de ontwikkeling van het middel alleen argumenteert dat aan de verzoeker onredelijke “openbare” lasten worden opgelegd; dat uit de bespreking van de vorige middelen evenwel is gebleken dat de verwerende partij noch het zorgvuldigheidsbeginsel, noch het evenredigheidsbeginsel, noch het redelijkheidsbeginsel heeft geschonden, doch dat het veeleer de verzoeker zelf is die de beginselen van een behoorlijk burgerschap heeft miskend; dat het middel niet kan worden aangenomen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zes maart 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.